

Gemeente Barneveld
t.a.v. de raad
Postbus 63
3770 AB BARNEVELD

Van Westreenen B.V.
E info@vanwestreenen.nl
I www.vanwestreenen.nl

Per email: info@barneveld.nl
rodigitaal@barneveld.nl

Ons kenmerk : AS/Bosch
Betreft : Aanvulling en nadere argumentatie van de op 12 maart 2021 ingediende zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan "Kootwijkerbroek – Stroe" in relatie tot het bouwplan 'Nachtegaalweg 17 – Kootwijkerbroek' n.a.v. een overleg dat op uitnodiging van wethouder Wijnne op 24 maart 2021 heeft plaats gevonden.

Barneveld, 7 april 2021

Geachte voorzitter en leden van de raad,

Algemeen

Namens de besloten vennootschap GKB B.V., die als vennootschap gevestigd is aan de Wesselseweg 132 te 3774 RL te Kootwijkerbroek, en in opdracht van de heer G. van den Bosch als DGA van GKB B.V., achten wij het raadzaam uw raad onze reactie te geven naar aanleiding van het overleg met wethouder B. Wijnne dat op 24 maart jl. heeft plaatsgevonden. Ook deze brief dient u te beschouwen als een aanvulling en nadere argumentatie van onze eerder ingediende zienswijze, met het gelijktijdige verzoek deze brief in de beoordeling van de zienswijze te betrekken en mee te wegen bij uw besluit. In deze aanvulling wordt ook een reactie gegeven op de Aanvulling Nota Zienswijzen d.d. 29-03-2021, die bij het agendapunt "Bestemmingsplan Kootwijkerbroek-Stroe als bijlage 3 is toegevoegd aan de agenda van de commissie Grondgebied van donderdag 8 april 2021.

We waarderen het in de gelegenheid te zijn gesteld om in het overleg dat was geïnitieerd door wethouder Wijnne een toelichting te geven op de situatie. We memoreren dat het bouwplan door u ruimtelijk aanvaardbaar is bevonden. Het bouwplan past eveneens binnen de Regionale Woonagenda Foodvalley. We stippen aan dat we bereid zijn een anterieure overeenkomst te sluiten voor de kosten van grondexploitatie. Tevens zijn we bereid de eigendomsgrens te veranderen ter wille van optimale aanleg van openbare ruimte.

Het overleg van 24 maart jl. spitste zich toe op de discussie over de gemeentelijke eis om voor de medewerking aan de bestemmingsplanwijziging voor het bouwplan van cliënt aan de Nachtegaalweg voor de bouw van 5 woningen, sloopmeters aan te kopen en in te brengen. De gemeente stelt dat voor deze bestemmingswijziging het Functieveranderingsbeleid geldt.

Met toepassing van dat beleid, zou er voor het wijzigen van de bestemming ten behoeve van het realiseren van die 5 woningen, door cliënt een extra bedrag en kostenpost van € 1.283.550,- excl. btw moeten worden betaald (= 660 m³ per woning = in totaal 6450 m² aan sloopmeters x een tarief van € 199,- per inzetbare sloopmeter). Dat komt per woning neer op een extra kostenpost van € 255.000,-. Los van het antwoord op de vraag of er voor de medewerking aan deze bestemmingswijziging sloopmeters door de gemeente mogen worden geëist, alsmede dat sloopmeters voorhanden zijn, roept dat in een tijd van een zeer overspannen woningmarkt de vraag op of het doelmatig is om vast te houden aan deze eis. Deze kosten zullen worden doorberekend aan de toekomstige kopers en maakt de bouw van die woningen voor hen onnodig duur. Terwijl het juist de opgave en in het algemene belang en meer in het bijzonder het belang van de woningzoekenden in Kootwijkerbroek is om snel en op een geschikte locatie woningen bij te bouwen. Het met sloopmeters veel duurder maken van nieuwe woningen draagt niet bij aan het vervullen van die grote woningbouwopgave. In tegendeel, het hier eisen van sloopmeters is maatschappelijk onverantwoord en ondoelmatig. Als planwetgever kunt u anders besluiten en wordt aan u verzocht om anders te besluiten. De raad is immers verantwoordelijk voor een goede – en dus doelmatige – ruimtelijke ordening.

Sloopmeters

Wij kennen het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016 (met een Parapluperziening rond reikwijdte en toepassingsbereik). Dit beleid ziet op bekostiging van wegnemen van leegstaande agrarische bedrijfsbebouwing (uitgaven) via een bijdrage vanuit nieuwe bouwplannen (kostendrager) in het buitengebied en is bedoeld om de agrarische bedrijfsvoering op een maatschappelijk en ruimtelijk verantwoorde wijze te kunnen beëindigen. Sanering van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen wordt gestimuleerd door enkel in ruil hiervoor nieuwe woningen in het buitengebied toe te staan. Het bouwplan van initiatiefnemer (onbebouwde grond) ligt niet in het buitengebied. De gevraagde bestemmingswijziging heeft daardoor geen relatie met de beëindiging van een agrarisch bedrijf in het buitengebied. Die relatie is vereist om sloopmeters voor een bestemmingswijziging te mogen vragen. Op deze locatie is er al heel lang sprake van een burgerwoning en het plan is alleen om de omliggende gronden ook te bebouwen met 5 woningen. Die gronden zijn bovendien reeds omzoomd en doorsneden met stedelijke functies, zodat die nieuwe woonbebouwing hier op geen enkele wijze als aantasting van onbebouwd buitengebied kan worden beschouwd. De locatie valt verder niet binnen de begrenzing van de gebieden waarop het Functieveranderingsbeleid met de Parapluperziening van toepassing is verklaard. Kortom, dat beleid is in deze zaak niet van toepassing.

Want op basis van de op 22 november 2011 vastgestelde “Structuurvisie Kernen Barneveld 2022, is het plangebied ter plaatse van Nachtegaalweg 17 aangeduid als ‘Zoekgebied Wonen’. Daarmee is derhalve beleidsruimte geboden om hier ter plaatse te voorzien in leniging van de woningbehoefte van Kootwijkerbroek. Dat sprake is van een ruimtelijk aanvaardbaar plan is in de ambtelijke voorbereiding en met de toezeggingenbrief door de gemeente zelf al expliciet vastgesteld in onze casus.

Zowel het gesprek met wethouder Wijnne d.d. 24-03-2021 als de aanvulling Nota Zienswijzen d.d. 29-03-2021, hebben voor de initiatiefnemer niet geleid tot een ander inzicht inzake uw standpunt rond het aanleveren van sloopmeters voor realisatie van het bouwplan ‘Nachtegaalweg 17 – Kootwijkerbroek’.

Cliënt is daarentegen wel bereid een bijdrage te betalen aan het Ontwikkelingsfonds Platteland, ter grootte van het door u verzochte bedrag van € 33.000,-. Dit doen wij vanuit maatschappelijke verantwoordelijkheid,

hoewel wij ook hier betwijfelen of die bijdrage gevraagd mag worden. De bijdrage valt immers buiten de grenzen van het kostenverhaal. Cliënt ziet deze betaling als een vrijwillige onverplichte bijdrage.

Reactie op Nota Zienswijzen d.d. 29-03-2021

De gemeentelijke reactie geeft wat ons betreft nog steeds geen sluitende onderbouwing aangaande de sloopmeterkwestie. Verder wordt aangehaald *“De overeenkomst waar een beroep op wordt gedaan om daarmee geen sloopmeters aan te hoeven leveren is uitgewerkt”*. De overeenkomst waarop door de gemeente wordt gewezen betreft een getekende overeenkomst van d.d. 21-01-2005, waarin Bosch Betonindustrie BV en de gemeente Barneveld overeenstemming hebben bereikt, onder welke voorwaarden en condities de bedrijfsverplaatsing van de Wesselseweg 132 te Kootwijkerbroek naar het bedrijventerrein in de Driehoek zou plaatsvinden. Die kwestie is hier niet aan de orde en is door cliënt ook niet als argument tegen het opleggen van sloopmeters aangehaald in de zienswijze. Zijdelings willen we wel benadrukken dat deze overeenkomst niet is uitgewerkt. Maar de discussie hierover met de gemeente moet nog worden gevoerd en hoeft in deze zaak door de raad niet te worden meegewogen.

De door de gemeente opgestelde motivering waarbij voor het uitbreidingsplan Kootwijkerbroek-Oost geen sloopmeters noodzakelijk zijn volgen wij niet. *“Voor Kootwijkerbroek-Oost worden geen sloopmeters gevraagd omdat dit een grootschalige woningbouwontwikkeling is waardoor het als buitengebied aangemerkte gebied omslaat in bebouwde kom. Door de raad is niet bepaald dat het Regionale functieveranderingsbeleid van toepassing is op dergelijke grootschalige ontwikkelingen. Het functieveranderingsbeleid is toepasbaar op solitair gelegen agrarische bedrijven enz.”* Dan rijst vervolgens de vraag, los van het eerder aangehaald standpunt m.b.t. de legitimiteit, bij welke woningaantallen mag het functieveranderingsbeleid worden losgelaten? Als je bovendien van aantallen uitgaat, mogen er voor een bouwplan midden in het buitengebied ook geen sloopmeters worden gevraagd, als het aantal daar te bouwen woningen maar groot genoeg is. Kortom, het college schept met deze nadere reactie alleen maar meer verwarring over de toepasselijkheid van het Functieveranderingsbeleid. Hiermee wordt de indruk gewekt dat er nog niet is goed nagedacht over de eventuele voor- en nadelen van een zeer verruimde reikwijdte van het Functieveranderingsbeleid. Met/in een overspannen woningmarkt is dat onbegrijpelijk.

Daarbij wijzen wij u erop dat de versterking van het buitengebied is aan te merken als een ruimtelijke ontwikkeling. Voor een ruimtelijke ontwikkeling mag op grond van artikel 6.24 lid 1a Wet ruimtelijke ordening geen verplichte bijdrage in de vorm van sloopmeters worden gevraagd. Sloopmeters mogen alleen worden gevraagd als, hetzij herhaald, de bestemmingswijziging en het daardoor te realiseren bouwplan een directe relatie heeft en voortvloeit uit het stoppen van een agrarisch bedrijf en het slopen van de opstallen van dat bedrijf. In ruil daarvoor mogen er woningen op die locatie of een andere geschikte locatie, bijvoorbeeld aan de rand van het dorp worden teruggebouwd. Die situatie doet zich in onze zaak helemaal niet voor, zodat er ook geen sloopmeters gevraagd mogen worden voor de realisatie van dit bouwplan.

Cliënt heeft met instemming gereageerd dat het grootste deel van de onderzoeken akkoord is bevonden. Bij twee onderzoeken, te weten ‘landschappelijke inpassing’ en ‘notitie stikstof’, wordt nog om een kleine aanpassing of aanvulling gevraagd. Het is geen probleem, de gevraagde aanvulling voor vaststelling aan te leveren. Bovendien vormt dit geen beletsel om de gevraagde bestemmingsplanwijziging vast te stellen. Want beide aanpassingen hoeven pas in de bouwplanfase te worden overgelegd en worden dan pas formeel getoetst (bij verlening van de omgevingsvergunning). Daarnaast werd er nog een opmerking

gemaakt over een mogelijke spuitzone. Cliënt heeft dat nog eens nagetrokken. Er is rondom, binnen een afstand van 50 meter of minder geen sprake van agrarische gronden die bij een representatieve invulling van de maximale planologische situatie een spuitzone nodig zullen hebben en/of die een belemmering kan of zal vormen bij de realisatie van dit bouwplan na de verlening van de vergunning. Cliënt is zelf eigenaar van de bedoelde gronden ten zuiden van de Nachtegaalweg. Het plan is gecommuniceerd met de omgeving en daarbij is drift van gewasbeschermingsmiddelen niet als beperking genoemd door de betrokken grondeigenaren. Bestaande woningen en andere functies zijn hier overigens reeds bepalend.

De Aanvulling Nota Zienswijze besluit met de stelling dat aan de voorwaarden uit de toezeggingenbrief nu niet is voldaan. Er is geen sprake van een ruimtelijk aanvaardbaar plan. Dit delen wij geenszins, sterker nog de ruimtelijke aanvaardbaarheid is zelfs bevestigd, maar doordat er een fundamenteel verschil van inzicht is omtrent nut en noodzaak tot het aanleveren van sloopmeters, wordt het plan onaanvaardbaar geacht. Die opstelling van het college vindt cliënt incorrect. Wij vragen uw raad anders te besluiten.

Want bij een herziening van een bestemmingsplan heeft de gemeente de plicht, op perceelniveau onderzoek te doen naar mogelijke veranderingen / wijzigingen van de geldende bestemming. Dat onderzoek heeft een inventariserend karakter en zijn bekend als de zogenaamde 'tafeltjes gesprekken'. De gemeente weet in dat verband al een aantal jaar dat cliënt op de locatie aan de Nachtegaalweg een inmiddels zeer concreet en uitvoerbaar bouwplan voor 5 woningen gereed heeft. Dat gegeven had de gemeente in de voorbereiding moeten betrekken. Dat vereist het zorgvuldigheidsbeginsel. De gemeente heeft bij deze voorbereiding ten onrechte helemaal geen rekening gehouden met het al bestaan van dit concrete plan.

In plaats van een zorgvuldig onderzoek houdt de gemeente eerst vast aan de geldende bestemming, ook al bestaan er concreet andere plannen voor die grond en is de geldende bestemming feitelijk achterhaald en niet meer als zodanig in gebruik. Voor de realisering van dat concrete bouwplan eist de gemeente het doorlopen van een postzegelplan ten behoeve van dat specifieke bouwplan. Vooraf worden daaraan dan eerst voorwaarden gesteld, zoals hier de plicht om eerst te tekenen voor het betalen van sloopmeters, omdat anders door het college het bouwplan op voorhand niet ruimtelijk aanvaardbaar wordt bevonden en daarmee niet in een procedure wordt gebracht. In een later vaststellen generiek bestemmingsplan worden dan al die inmiddels onherroepelijke postzegelplannen formeel meegenomen en opnieuw formeel bestemd. Met die werkwijze heeft het college de mogelijkheid om oneigenlijke voorwaarden te stellen, die niets te maken hebben met de vraag of een andere bestemming ruimtelijk aanvaardbaar is of niet. Dat is niet toelaatbaar. Bovendien wordt er met die werkwijze voorbijgezien aan de verplichting om een concreet bouwplan mee te nemen in een generieke bestemmingsplanwijziging, als die procedure zich toevallig aandient, zoals hier aan de orde is. Dan mag het college niet eerst het doorlopen van een postzegelplan eisen, om daarna dat eventueel vastgestelde plan pas weer meer te nemen in de eerstvolgende generieke bestemmingsplanwijziging.

Volgens cliënt verdraagt deze werkwijze van de gemeente zich niet met de Wro, die op de gemeente de verplichting legt om bestemmingsplannen regelmatig te actualiseren en bij een actualisering de concrete ontwikkelingen in dat actualiseringplan mee te nemen en dus niet vast te houden aan een inmiddels achterhaalde bestemming. Het daaraan vasthouden is in strijd met het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Tot slot

Graag ontvangen wij een schriftelijke bevestiging van de ontvangst van deze brief en verzoeken wij vriendelijk om onderhavige aanvulling en nadere argumentatie van onze zienswijze, in de beoordeling en besluitvorming op het ontwerpbestemmingsplan "Kootwijkerbroek-Stroe" mee te nemen. Graag lichten we ons standpunt toe bij de behandeling in de raadscommissie. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met ondergetekende via telefoonnummer 0342-474255.

Hoogachtend,
VANWESTREENEN BV



A.P. (Adri-Piet) Stam

Bijlage: - Geen.